

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	0674-StR/2021	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

<b>Fachbereich</b>	<b>Fachdienst</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Dezernat III	03.1	51.1/B 6-4E

<b>Betreff</b>
<p><b>Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ - 4. Entwurf</b>  <b>hier: 1. Änderung des Geltungsbereiches</b>  <b>2. Billigungsbeschluss</b>  <b>3. öffentliche Auslegung</b></p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	28.03.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	29.03.2022	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	04.04.2022	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61 000.. 65 500 (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) und 02400.65300 (Pressestelle)			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung	110.000,00	0,00	110.000,00
<b>Summe Haushaltsmittel</b>	<b>110.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110.000,00</b>
./ . gesperrte Mittel	82.500,00		
./ . bereits verausgabte Mittel	15.684,20		15.684,20
./ . gebundene Mittel	0,00		0,00
<b>verfügbare Mittel</b>	<b>11.815,80</b>		<b>11.815,80</b>
./ . erforderliche Mittel lt. Beschluss	0,00		0,00
<b>zusätzlich erforderliche Mittel /</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>noch zur Verfügung stehende Mittel</b>	<b>11.815,80</b>		<b>11.815,80</b>

Frühere Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nrn.: 522/94; 737/97; 611/02  
Frühere Beschluss-Nrn.: StR/0806/2009; StR/0150/2010; StR/1153/2013; StR/0069/2014;  
StR/0188/2015; StR/0332/2016; StR/0375/2016  
Vorlagen-Nr.: 0035-StR/2011; 0759-StR/2011; 257-StR/2011; 1153-StR/2013; 0506-StR/2016; 115-StR/2019

## I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß der in Anlage 1 dargestellten Grenzen.
2. Dem 4. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ - bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) - wird zugestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht (Anlage 3) und der Anlage zur Begründung (Bestands- und Konfliktplan - Anlage 4) werden gebilligt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfes und die Mitteilung, welche umweltbezogenen Informationen für das Verfahren vorliegen, sind vorzunehmen.

## II. Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Jahre 1990 durch Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 034/90 „Vordere Bahnhofstraße“ vom 25.10.1990 eingeleitet (Bekanntmachung am 09.12.1992) und mit Änderung des Geltungsbereiches auch die Bezeichnung in Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ (Nr. 305/92 vom 26.11.1992) beschlossen. Zeitweilig wurden unter selbständiger Bearbeitung zwei Teilbebauungspläne (Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ und Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“) geführt, beide Geltungsbereiche jedoch 2011 wieder zusammengelegt und für das Gesamtplangebiet ein Vorentwurfsverfahren durchgeführt (StR/461/2011). Das Beteiligungsverfahren endete jedoch mit einem Verzicht auf die Abwägung durch Beschluss (1153-StR/2013). Eine Wiederholung erfolgte durch einen neuen (3.) Entwurf.

Dieser letzte (3.) Entwurf wurde durch Beschluss des Stadtrats am 25.01.2016 (StR/0332/2016) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Offenlegung wurde am 30.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 08.02.2016 bis 11.03.2016. Die Abwägung zu erfolgten Beteiligungsverfahren (StR/0375/2016) wurde am 10.05.2016 vom Stadtrat beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung zum 3. Entwurf war wiederum eine Überarbeitung des Bebauungsplanes, jedoch nur in einzelnen Teilen (Verkehr und Immissionsschutz, Arten- und Bodenschutz, gestalterische Aspekte und rechtliche Aktualisierungen). Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Gestaltung:

Die gestalterischen Aspekte in den Sondergebieten wurden dem aktuellen Erarbeitungsstand der Projektgruppe „Tor zur Stadt“ entsprechend fortgeschrieben.

Bodenschutz und Altlasten:

Maßnahmen auf den Altlastenflächen (ehemalige Farbenfabrik) wurden aufgrund des Baufortschrittes des Investors und der laufenden Überwachung ebenfalls fortgeschrieben und aktualisiert.

Zudem wurde der im 3. Entwurf zunächst nach bodenschutzfachlicher Betrachtung für nicht umsetzbar angenommenen Bebauung an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße nach erneuter bodenschutzfachlicher Einschätzung zugestimmt, sofern es zu keiner Beeinträchtigung der Schutzmaßnahmen am betreffenden Hang (Folienabdeckung, Kräfteabtrag) kommt. Deshalb wurde der im Beteiligungsverfahren zum 3. Entwurf vorgetragene Anregung des Eigentümers gem. Abwägungsergebnis gefolgt und eine Baufläche an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets aufgenommen.

Verkehr und Immissionsschutz:

Während der Erarbeitung wurde durch das Straßenbauamt Südwestthüringen ein

Planfeststellungsverfahren für einen wesentlichen Teil der Bahnhofstraße sowie für die Erschließung der Sondergebiete „Tor zur Stadt“ für notwendig erachtet und von Mai 2017 bis März 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse der Planfeststellung (Planfeststellungsbeschluss vom 12.03.2018 mit AZ: 540.10-4348-05/17 - **Anlage 5**) wurden nachrichtlich in den 4. Entwurf übernommen. Die an den jeweiligen Schnittstellen erforderlichen Anpassungen zum übrigen Plangebiet (Verkehrsnetz und Immissionsbelange) wurden - auch durch erneute Überarbeitungen und o. g. Aktualisierungen der ingenieurtechnischen Gutachten (wie z. B. die neue Gewerbefläche Mitzenheimstraße) - in die Planung, Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

**Aktualisierung der Planung:**

Zwischenzeitlich wurden sowohl der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie die Verkehrs- und Erschließungsanlagen (Müllerstraße, Bahnhofstraße und äußere Erschließung des Sondergebietes gemäß des Planfeststellungsbeschlusses) fertiggestellt. Das Projekt innerhalb des Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ erhielt eine vorgezogene Baugenehmigung und ist mittlerweile bereits vollständig in Betrieb. Für das Projekt innerhalb des Sondergebietes „Hotel mit Stadthalle“ wurde zunächst nur eine vorgezogene Baugenehmigung erteilt. Da somit auch die geforderten Ersatzmaßnahmen aus dem Artenschutzgutachten 2017 bereits umgesetzt wurden, erfolgt hier ebenfalls eine Anpassung der noch erforderlichen Maßnahmen.

**Bisheriger Verfahrensablauf zum 4. Entwurf:**

Dem Stadtrat der Stadt Eisenach wurde Ende 2019 zunächst der nach o. g. Vorgaben erarbeitete (4.) Entwurf mit allen abwägungsrelevanten Vorgaben sowie planungsrelevanten und rechtlichen Aktualisierungen vorgelegt. In seiner Sitzung am 14.07.2020 lehnte der Stadtrat mit Beschluss-Nr. StR/0181/2020 die Billigung des vorgelegten Entwurfes jedoch ab und beauftragte die Verwaltung damit, die Baufläche an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße als private Grünfläche darzustellen und keine Überbauung der Goethestraße mit einem Parkhaus festzulegen.

Das hatte - im Falle der Mitzenheimstraße entgegen des im Beteiligungsverfahren beschlossenen Abwägungsergebnisses - eine Anpassungsplanung mit erneuten Änderungen der Festsetzungen, der Gutachten, der Begründung und des Umweltberichtes zur Folge.

Geklärt werden musste auch die Frage, ob womöglich rechtliche Konsequenzen durch einen Baurechtsentzug eintreten könnten, da der Eigentümer der betreffenden Fläche mit der veränderten Beschlusslage nicht einverstanden war. Er stellte daraufhin einen Antrag auf Vorbescheid für ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Verwaltung kam zum Ergebnis, dass das Vorhaben ohne Bebauungsplan und auch aus boden- und immissionsschutzfachlicher Sicht, zulässig sei, was der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Sport und Verkehr durch Verzicht auf eine Plansicherung bestätigte (kein Antrag auf Zurückstellung nach § 15 BauGB). In seiner Sitzung am 22.11.2021 hat sich das Gremium nunmehr entgegen der zuletzt getroffenen Festlegungen des Stadtrates positioniert und empfahl - nach erfolgtem Variantenvergleich - dem Stadtrat den (4.) Entwurf unter Herausnahme der als Baugrundstück identifizierten Teilfläche an der Mitzenheimstraße aus dem Bebauungsplan (Reduzierung des Geltungsbereichs) vorzulegen (**Anlage 6** - Auszug aus dem Sitzungsprotokoll).

**Entwurf aktuell:**

Der nun vorliegende 4. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ beinhaltet:

- Die Reduzierung des Geltungsbereiches um die Baufläche an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße (siehe **Anlage 1**),
- das Abwägungsergebnis zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ aus 2016 - ohne Überbauung der Goethestraße (Parkhaus Diako),
- die aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Bauleitplanverfahren und der Fachrechtsgebiete,

- aktuelle fachrechtliche Untersuchungen (**Anlage 7**- Auflistung der Fachbeiträge) und sonstige umweltrelevante Informationen,
- eine Anpassung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Planfeststellungsbeschlusses (AZ-Nr. 540.10-4348-05/17 - **Anlage 5**),
- die Übernahme der aktuellen Genehmigungstatbestände (ZOB, Teilprojekte des Vorhabenträgers „Tor zur Stadt“, sonstiges entstandenes Baurecht),

Als wesentliche Schwerpunktziele des Bebauungsplanes sind zu nennen:

- die abschließende Einordnung eines Sondergebietes für ein Fachmarktzentrum mit Parkhaus sowie eines Hotels mit Tagungshalle
- Erschließungs- und Verkehrslösungen mit integrierten planfestgestellten Verkehrsflächen
- die Ordnung und Neuordnung der baulichen Nutzungen und Strukturen in den angrenzenden Stadtquartieren
- die Bewältigung der immissionsschutzfachlichen Nutzungsbelange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (exklusive des Lärmfolgeverfahrens gemäß Planfeststellungsbeschluss)
- die räumlich-funktionelle Anbindung der Vorstadt an den Altstadtbereich
- verkehrstechnische Anbindung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.1 „Ehemaliger Güterbahnhof I“ (Vervollständigung der Kreisverkehrslösung)
- wegetechnische und Sichtachsenverbindung in den Stadtpark

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll die Änderung des Geltungsbereiches gemäß **Anlage 1** beschließen.

Weiterhin soll der Stadtrat dem nun vorliegenden 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ mit integriertem Grünordnungsplan (**Anlage 2**) zustimmen und die Begründung mit dem Umweltbericht (**Anlage 3**) sowie die Anlage zur Begründung (**Anlage 4** - Bestands- und Konfliktplan) billigen.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf sollen zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung und die Mitteilung, welche umweltbezogenen Informationen für das Verfahren vorliegen, sind eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Bürger, die sich im Auslegungsverfahren zum letzten Entwurf durch schriftliche Anregungen beteiligt haben, werden - soweit die Adressen bekannt sind - zusätzlich angeschrieben und über den neuerlichen Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung zielgerichtet informiert, sodass sie sich erneut zur Planung äußern können.

Gleichzeitig soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 a Abs. 2 BauGB erfolgen.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 - Karte des Geltungsbereiches
- Anlage 2 - Bebauungsplan - Planzeichnung und Textteil
- Anlage 3 - Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 4 - Anlage zur Begründung (Bestands- und Konfliktplan)
- Anlage 5 - Planfeststellungsbeschluss (AZ 540.10-4348-05/17)
- Anlage 6 - Niederschrift der Sitzung SKVS - Auszug

Anlage 7 - Auflistung der gutachterlichen Fachbeiträge zum Bebauungsplan  
(Verkehr, Lärm, Artenschutz)

Die Anlagen 1- 6 können im Internet unter [www.eisenach.de](http://www.eisenach.de) → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Büro des Stadtrates eingesehen werden.

Die Unterlagen zu Anlage 7 können nur in der Stadtverwaltung eingesehen werden.